

KEKUATAN HUKUM TANAH BEKAS MILIK ADAT ATAU YASAN  
DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur



Oleh :

WISMA TEGUH PAMBUDIARTA  
NPM. 0771010006

YAYASAN KESEJAHTERAAN PENDIDIKAN DAN PERUMAHAN  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
SURABAYA  
2011

KEKUATAN TANAH BEKAS MILIK ADAT ATAU YASAN DITINJAU  
DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH

Disusun Oleh :

Wisma Teguh Pambudiarta  
NPM. 0771010006

Telah disetujui untuk mengikuti Ujian Skripsi

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

SUBANI, S.H., M.Si.  
NIP. 19510504 198303 1 001

MAS ANIENDA TF., S.H., M.H.  
NPT. 37709 07 0223

Mengetahui  
DEKAN  
Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.

HARIYO SULISTIYANTORO. SH.,M.M.  
NIP. 19620626 199103 1001

HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI

---

KEKUATAN HUKUM TANAH BEKAS MILIK ADAT ATAU YASAN  
DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Oleh :

WISMA TEGUH PAMBUDIARTA  
NPM. 0771010006

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur  
Pada Tanggal 19 November 2011.

Pembimbing Utama

Tim Penguji :

1.

SUBANI.S.H..M.Si.  
NIP. 19510504 198303 1 001

SUTRISNO, S.H., M.Hum.  
NIP. 19601212 198803 1 001

2.

Pembimbing Pendamping

MAS ANIENDA TF., S.H., M.H.  
NPT. 3 7709 07 0223.

SUBANI, S.H.,M.Si.  
NIP. 19510504 198303 1 001

3.

HARIYO SULISTIYANTORO, S.H., M.M.  
NIP. 19620625 199103 1 001

Mengetahui,  
DEKAN

HARIYO SULISTIYANTORO, S.H., M.M.  
NIP. 19620625 199103 1 001

HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI

---

KEKUATAN HUKUM TANAH BEKAS MILIK ADAT ATAU YASAN  
DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Oleh :

WISMA TEGUH PAMBUDIARTA  
NPM. 0771010006

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan  
Nasional “Veteran” Jawa Timur  
Pada Tanggal 02 Desember 2011.

Tim Penguji :

1. SUTRISNO, S.H., M.Hum. (.....)  
NIP. 19601212 198803 1 001
  
2. SUBANI, S.H., M.Si. (.....)  
NIP. 19510504 198303 1 001
  
3. HARIYO SULISTIYANTORO, S.H., M.M. (.....)  
NIP. 19620625 199103 1 001

Mengetahui,  
DEKAN

HARIYO SULISTIYANTORO, S.H., M.M.  
NIP. 19620625 199103 1 001

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Wisma Teguh Pambudiarta  
Tempat/Tanggal Lahir : Mojokerto, 23 Maret 1989  
Konsentrasi : Perdata  
Alamat : Wisma Tengger 16 No.09 Surabaya.

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul :  
“KEKUATAN HUKUM TANAH BEKAS MILIK ADAT ATAU YASAN  
DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH” dalam rangka memenuhi syarat untuk  
memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan  
Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri,  
yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata skripsi ini hasil jiplakan (plagiat) maka  
saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaaan (Sarjana  
Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan  
penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Mengetahui  
A.n.Ketua Program Studi  
SESPROGDI

Surabaya, 14 November 2011  
Penulis,

Fauzul Aliwarman, SH., M.Hum.  
NPT. 3 8202 07 0221

Wisma Teguh Pambudiarta  
NPM. 0771010006

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT Yang Maha Pengasih, Maha Bijaksana, dan Maha Pemurah. Hanya dengan rahmat, berkah, dan hidayahnya penulis dapat menyusun skripsi dengan judul “KEKUATAN HUKUM TANAH BEKAS MILIK ADAT ATAU YASAN DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH ”.

Sejujurnya penulis mengakui bahwa pendapat sulit ada benarnya, tetapi faktor kesulitan itu lebih banyak datang dari kondisi lapangan dan diri sendiri karena itu, kebanggaan penulis bukanlah pada selesainya skripsi ini, melainkan kemenangan atas berhasilnya menundukkan hati dan pikiran. Semua kemenangan dicapai tidak lepas dari bantuan berbagai pihak selama proses penyelesaian proposal skripsi itu, penulis banyak mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak-pihak yang senantiasa membantu, sebagai berikut :

1. Bapak Hariyo Sulistiyantoro, S.H., M.M. selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur dan selaku dosen wali yang bersedia direpoti untuk masalah penulis selama kuliah di program studi ilmu hukum.
2. Bapak Sutrisno, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
3. Bapak Drs.Ec.Gendut Sukarno, MS. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
4. Bapak Subani, S.H., M.Si. sebagai dosen pembimbing I (pertama) yang telah banyak meluruskan kesalahan-kesalahan selama penulisan dan penyusunan berlansung.

5. Ibu Mas Anienda TF., S.H., M.H. sebagai dosen pembimbing II yang telah banyak meluruskan kesalahan-kesalahan selama penulisan dan penyusunan berlangsung.
6. Bapak Agus Suwanto, S.H. selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Surabaya yang telah banyak direpotkan dan banyak meluangkan waktunya.
7. Kedua orang tua yang telah banyak memberikan dukungan riil serta motivasi sehingga dapatnya terselesaikannya skripsi tersebut.
8. Ucapan terima kasih sebesar-besarnya tak lupa kami sampaikan kepada seluruh dosen dan staf Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
9. Kawan-kawan dekatku yang tercinta.
10. Pihak-pihak lain yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Semoga penulisan ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya. Dan tak lupa penulis mengharapkan kritik konstruktif dari pembaca demi tercapainya kesempurnaan.

Surabaya, November 2011.

Penulis.

## DAFTAR ISI

|   |      |
|---|------|
| Halaman Judul.....  | i    |
| Halaman Persetujuan.....                                    | ii   |
| Halaman Pengesahan.....                                     | iii  |
| Halaman Revisi.....   | iv   |
| Halaman Pernyataan.....                                     | v    |
| Kata Pengantar.....   | vi   |
| Daftar Isi.....   | viii |
| Daftar Tabel.....   | xi   |
| Daftar Lampiran.....  | xii  |
| Abstrak.....  | xiii |
| BAB I. PENDAHULUAN.....                                     | 01   |
| 1.1 Latar Belakang Masalah.....                             | 01   |
| 1.2 Rumusan Masalah.....                                    | 07   |
| 1.3 Tujuan Penelitian.....                                  | 08   |
| 1.4 Manfaat Penelitian.....                                 | 08   |
| 1.5 Kajian Pustaka.....                                     | 09   |
| 1.5.1 Pendaftaran Tanah.....                                | 09   |
| 1.5.2 Tujuan Pendaftaran Tanah.....                         | 11   |
| 1.5.3 Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.....                | 12   |
| 1.5.4 Satuan Wilayah dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah..... | 13   |
| 1.5.5 Tanah Bekas Milik Adat.....                           | 15   |
| 1.5.6 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....                    | 22   |



|   |           |
|---|-----------|
| 1.6 Metode Penelitian.....  | 23        |
| 1.6.1 Pendekatan Masalah.....   | 23        |
| 1.6.2 Sumber Data atau Bahan Hukum.....   | 24        |
| 1.6.3 Teknik Pengumpulan Data.....  | 25        |
| 1.6.4 Teknik Analisa Data.....  | 26        |
| 1.7 Sistematika Penulisan.....  | 28        |
| <b>BAB II. KEKUATAN HUKUM TANAH MILIK ADAT SEBELUM DAN<br/>SESUDAH DIDAFTARKAN DI TINJAU DARI PERATURAN<br/>PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG<br/>PENDAFTARAN TANAH.....</b> | <b>30</b> |
| 2.1 Kewajiban dalam Pendaftaran Tanah Bekas Milik Adat atau Yasan<br>di Kantor Pertanahan Kota Surabaya.....  | 32        |
| 2.2 Proses Pendaftaran Tanah secara sporadik asal tanah bekas milik<br>adat atau yasan di kantor pertanahan kota surabaya.....  | 35        |
| 2.1.1 Syarat-syarat proses pendaftaran tanah secara sporadik asal<br>tanah bekas milik adat atau yasan di kantor pertanahan kota<br>surabaya.....                                 | 35        |
| 2.1.2 Proses pendaftaran tanah pertama kali.....  | 39        |
| 2.3 Akibat Hukum Tanah Bekas Milik Adat atau Yasan yang tidak<br>terdaftar .....  | 53        |
| <b>Bab III. HAMBATAN-HAMBATAN DALAM PENDAFTARAN TANAH<br/>BEKAS MILIK ADAT DI KANTOR PERTANAHAN KOTA<br/>SURABAYA.....</b>  | <b>57</b> |
| 3.1 Faktor Internal dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kantor<br>Pertanahan Kota Surabaya.....   | 57        |
| 3.2 Faktor Eksternal dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kantor<br>Pertanahan Kota Surabaya.....  | 59        |
| 3.3 Upaya-upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota<br>Surabaya.....   | 62        |

|                      |    |
|----------------------|----|
| Bab IV. Penutup..... | 65 |
| 4.1 Kesimpulan.....  | 65 |
| 4.2 Saran.....       | 66 |

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

| Daftar Tabel :   | Halaman |
|--|---------|
| 1.1 Permohonan Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Periode<br>Januari 2009 - Mei 2010 | 04      |
| 1.2 Sumber Daya Manusia  | 54      |
| 1.3 Sarana dan prasarana   | 55      |

## DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 01: Surat Keterangan untuk Penelitian dari BAKESBANGPOL Kota Surabaya

LAMPIRAN 02: Surat Keterangan untuk Magang dari BAKESBANGPOL Kota Surabaya

LAMPIRAN 03 : Surat Keterangan

LAMPIRAN 04 : Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Tanah Yasan)

LAMPIRAN 05 : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR  
FAKULTAS HUKUM

Nama Mahasiswa : Wisma Teguh Pambudiarta  
NPM : 0771010006  
Tempat, Tanggal Lahir : Mojokerto, 23 Maret 1989  
Program Studi : Strata 1 (S1)  
Judul Skripsi :

KEKUATAN HUKUM TANAH BEKAS MILIK ADAT ATAU YASAN  
DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH

**ABSTRAKSI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kekuatan hukum terhadap kelangsungan pendaftaran konversi tanah hak milik adat untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Metode penelitian yuridis normatif, yang bertumpu pada data sekunder dan primer guna mengetahui secara kongkrit terhadap segala permasalahan yang timbul dalam praktek pendaftaran tanah hak milik adat. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa kekuatan tanah bekas milik adat yang belum didaftarkan tidak dapat dipindah tangankan oleh sebab itu perlu didaftarkan di kantor pertanahan kota. Kewajiban pendaftaran tanah bekas milik adat berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 untuk menjamin kepastian hukum. Hambatan-hambatan dalam pendaftaran tanah berupa sumber daya manusia, keterbatasan sarana dan prasana, dan berkas permohonan yang tidak lengkap.

Kata Kunci : Kekuatan Hukum, Tanah Milik Adat.

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam pembangunan nasional peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim atau untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pemberian jaminan hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas.

Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus kongkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, khususnya adalah tanah bekas milik adat. Tanah bekas milik adat adalah hak atas tanah yang lahir berdasarkan proses adat setempat misalnya hak yasan, hak andrabeni, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan dan sebagainya yang sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi hak milik namun belum terdaftar.

Jenis tanah bekas milik adat sendiri terdiri dari : (1) tanah bekas milik adat yang mempunyai surat tanda bukti pemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya Undang-undang Pokok Agraria dan apabila kemudian itu berakhir, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan; (2) tanah bekas milik adat yang tidak mempunyai tanda bukti pemilikan atau yang kurang lengkap.

Kedudukan tanah sebagai item yang mempunyai peranan penting di Indonesia dipertegas oleh pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa tanah di seluruh Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada rakyat bangsa Indonesia. Dalam pernyataan tersebut tercermin konsepsi komunalistik-religius yang mendasari hukum tanah nasional Undang-Undang Pokok Agraria sebagai penjabaran amanat dalam pasal 33 UUD 1945 yang menyebutkan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur. Adapun konsepsi hukum tanah nasional. Permukaan bumi yang dimaksud adalah tanah. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut penguasaan hak-hak atas tanah.

Dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan juga untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas tiap bidang tanah tidak dapat diabaikan.

Sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan disegala bidang, sementara kesediaan tanah relatif tetap, sehingga permasalahan di pertanahan makin meningkat pula. Untuk

mengatasi permasalahan tersebut upaya yang dilakukan pemerintah adalah dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum kepada tanah-tanah yang dimohonkan haknya bagi keperluan perseorangan, badan hukum, swasta maupun bagi kepentingan instansi pemerintah. Salah satu contoh hak atas tanah yang dapat dialihkan melalui hibah adalah Hak Milik.

Hak Milik yaitu hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Apabila sudah dilakukan peralihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan atau yang biasa disebut dengan pendaftaran tanah. Peralihan hak atas tanah juga bisa mengenai pemegang haknya, yaitu jika terjadi pewarisan, pemindahan hak/peralihan hak, atau penggantian nama.

Dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota maka masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah tersebut akan mendapat jaminan kepastian hukum mengenai pemilik tanah setelah diadakannya kegiatan peralihan hak atas tanah tersebut yang akan diperoleh dengan Sertifikat baru dengan data yuridis yang baru/nama pemilik hak yang baru.

Permasalahan yang terjadi dalam peralihan hak atas tanah ini adalah proses administrasi yang cenderung rumit sehingga memerlukan waktu yang cukup lama untuk mendapatkan sertifikat tanah. Berikut ini adalah tabel



permohonan Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah di kantor Pertanahan Kota Surabaya. Mulai Januari 2009 sampai dengan Mei 2010.

Tabel 1.1  
Permohonan Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Periode  
Januari 2009-Mei 2010.

| Bulan/Tahun    | PERMOHONAN     | PENYELESAIAN<br>(Permohonan) | SISA<br>(Permohonan) |
|----------------|----------------|------------------------------|----------------------|
| Januari 2009   | $44+881=925$   | 597                          | 328                  |
| Februari 2009  | $328+460=788$  | 605                          | 183                  |
| Maret 2009     | $183+501=648$  | 602                          | 82                   |
| April 2009     | $82+725=807$   | 556                          | 251                  |
| Mei 2009       | $251+692=943$  | 612                          | 331                  |
| Juni 2009      | $331+667=1008$ | 781                          | 227                  |
| Juli 2009      | $227+691=918$  | 774                          | 144                  |
| Agustus 2009   | $144+970=1114$ | 1114                         | 0                    |
| September 2009 | 758            | 714                          | 44                   |
| Oktober 2009   | $44+671=715$   | 644                          | 71                   |
| November 2009  | $71+714=785$   | 785                          | 0                    |
| Desember 2009  | 375            | 375                          | 0                    |
| Januari 2010   | $345+375=720$  | 331                          | 389                  |
| Februari 2010  | $789+718=1007$ | 731                          | 376                  |
| Maret 2010     | $376+662=998$  | 998                          | 0                    |
| April 2010     | 971            | 888                          | 83                   |
| Mei 2010       | $83+597=680$   | 613                          | 67                   |

Sumber : data Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

Kota Surabaya terletak antara  $07^{\circ}12'-07^{\circ}21'$  lintang selatan dan  $112^{\circ}36'-112^{\circ}54'$  bujur timur. Ketinggian 3-6 meter di atas permukaan laut (dataran rendah), kecuali di bagian selatan terdapat dua bukit landai di daerah lidah dan gayungan dengan ketinggian 25-50 meter di atas permukaan laut. Batas wilayah sebelah Utara : Selat madura, sebelah selatan : Kabupaten Sidoarjo, sebelah timur : selat madura, dan sebelah barat : Kabupaten Gresik. Luas wilayah kota surabaya 32.637,75 Km<sup>2</sup>. Terdiri dari 31 kecamatan dan 160 kelurahan di kota Surabaya.

Status tanah yasan merupakan tanah hak yang tunduk pada hukum adat. Tanah tersebut merupakan bagian dari hak ulayat masyarakat setempat. Dengan demikian hak yasan tersebut merupakan bagian tak terpisahkan dari hak ulayat. Keberadaan hak ulayat sepenuhnya didasarkan pada pengakuan baik dari masyarakat yang bersangkutan maupun dari masyarakat yang ada di sekitarnya.

Dengan kata lain, keberadaan hak ulayat tersebut tidak pernah didaftarkan secara formal, sehingga secara yuridis tidak dapat dibuktikan adanya sertifikat hak ulayat. Tidak adanya bukti semacam ini menimbulkan kasus-kasus yang didasarkan pada klaim-klaim oleh pihak lain atas tanah yasan tersebut. Tanah yasan biasanya dari tanah gogol tetap, gogol gilir, petok D/letter C, tanah warisan yang suratnya belum detil atau tanah yang diperoleh dengan membeli di bawah tangan. Hal tersebut banyak terjadi pada tanah tambak dan sebagainya termasuk tanah oloran.

Di dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok agraria, dalam Pasal 19 ayat (1) memerintahkan di selenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Dalam pasal 1 menentukan untuk kepastian hukum atas tanah perlu diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah negara Indonesia. Selanjutnya di dalam Pasal 19 ayat 2 menentukan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam ayat 1 meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya.
- c. pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku yang sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 ayat (3) menentukan bahwa Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraanya, menurut pertimbangan menteri agraria, peraturan tentang pendaftaran tanah selain di atur dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 juga di atur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dan telah diubah dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 Pasal 1 yang dimaksud pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data

fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya, dan dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan sedangkan Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 mewajibkan bagi pemilik tanah adat atau yasan untuk mendaftarkan tanahnya sehingga tertib administrasi bisa tercapai. Dari uraian tersebut diatas maka penulis tertarik mengambil judul ” KEKUATAN HUKUM TANAH BEKAS MILIK ADAT ATAU YASAN DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH ”.

## 1.2 Perumusan Masalah.

1. Bagaimana kekuatan hukum tanah bekas milik adat atau yasan sebelum dan sesudah didaftarkan ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya?.

2. Apakah hambatan-hambatan yang terjadi dalam pengurusan tanah bekas milik adat atau yasan untuk menjadi sertifikat hak milik di kantor pertanahan surabaya?.

### 1.3 Tujuan Penelitian.

1. Mendeskripsikan kekuatan hukum tanah bekas milik adat atau yasan yang tidak melakukan pendaftaran tanah berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya.
2. Mendeskripsikan hambatan-hambatan yang di hadapi dalam pengurusan tanah bekas milik adat atau yasan untuk menjadi sertifikat hak milik di Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

### 1.4 Manfaat Penelitian.

Secara umum menambah pengetahuan dan wawasan serta untuk menerangkan disiplin ilmu yang diperoleh dari program studi ilmu hukum, khususnya dapat mengetahui kekuatan hukum tanah bekas milik adat atau yasan ditinjau dari Peraturan Pemerintah 24 Nomor 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya. Secara khususnya dengan adanya penelitian ini mahasiswa diharapkan lebih mengetahui tentang pentingnya pendaftaran tanah.

## 1.5 Kajian Pustaka

### 1.5.1 Pendaftaran Tanah.

Dalam pembangunan jangka panjang kedua, peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa isi ketentuan-ketentuannya.

Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus kongkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pemegang hak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahannya. Sehubungan dengan itu Undang-Undang Pokok Agraria memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.

Pada tanggal 8 Juli 1997 ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menggantikan Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 yang sejak tahun 1961, yang

sejak tahun 1961 mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diperintahkan oleh Pasal 19 Undang-Undang pokok Agraria.<sup>1</sup>

Menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1, Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah Pasal 11. Adapun pengertian pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas

---

<sup>1</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 472.

prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal suatu desa atau kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran secara sistematis, pendaftarannya dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>2</sup>

#### 1.5.2 Tujuan pendaftaran tanah.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997. Dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 telah diatur dalam Pasal 3 yaitu tujuan dari pendaftaran tanah :

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (Pasal 19 UUPA).

---

<sup>2</sup> Ibid, hal. 478



2. Menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang di perlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah di berikan suatu bukti hak yang disebut dengan sertifikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang – bidang tanah yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

### 1.5.3 Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Pasal 5 dan Pasal 6 pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh pejabat pembuat akte tanah PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan

kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam garis besar meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (dalam PP Nomor 10 tahun 1961). Kedua hal tersebut sama pentingnya karena kurang perhatian terhadap salah satu dari keduanya akan mendatangkan hal-hal yang tidak diharapkan dikemudian hari.

#### 1.5.4 Satuan Wilayah dan Pelaksanaan Pendaftaran tanah.

##### a. Satuan wilayah pendaftaran tanah.

Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan yang merupakan wilayah pemerintah desa atau kelurahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 73 tahun 2005 tentang pemerintah desa. Satuan wilayah pendaftaran tanah tata usaha Pendaftaran Tanah bagi kegiatan pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan, dan tanah Negara adalah kabupaten dan kota, karena pada umumnya area hak guna usaha, hak pengelolaan, dan tanah Negara, serta obyek hak tanggungan dapat meliputi beberapa desa atau kelurahan.

Dalam ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961, satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah:

##### a. Desa atau Kelurahan.

- b. Khususnya untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah negara satuan wilayah pendaftarannya adalah Kabupaten.

b. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilaksanakan secara bertahap mulai dari pengumpulan dan pengolahan data fisik sampai dengan penyimpanan daftar umum dan dokumen. Dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 di jelaskan kegiatan-kegiatan yang harus dilakukan dalam proses pendaftaran tanah yaitu :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik, meliputi :
  - 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran.
  - 2) Penetapan batas bidang-bidang tanah.
  - 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
  - 4) Pembuatan surat ukur.
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya, meliputi :
  - 1) Pembuktian hak baru.
  - 2) Pembuktian hak lama.
  - 3) Pembukuan hak.
- c. Penerbitan sertifikat :
 

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

d. Penyajian data fisik dan data yuridis Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari :

- 1) Peta pendaftaran.
- 2) Daftar tanah.
- 3) Surat ukur.
- 4) Buku tanah.
- 5) Daftar nama.

e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tempat lain yang ditetapkan oleh menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.

#### 1.5.5 Tanah Bekas Milik Adat.

##### 1. Pengertian.

Tanah milik adat adalah hak atas tanah yang lahir berdasarkan proses adat setempat, misalnya hak ganggam bauntuak di Sumatera Barat (Minangkabau), hak yasan, andarbeni, grant sultan di Jawa, yang sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi hak milik namun belum terdaftar.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

konversi adalah hak-hak tanah menurut kitab Undang-undang hukum perdata barat dan tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat untuk masuk dalam sistem hak-hak atas tanah. Menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Dari kalimat tersebut dapat dikatakan bahwa Konversi adalah penyesuaian hak atas tanah yang telah diberikan berdasarkan peraturan yang lama dan tidak diberlakukan lagi kepada peraturan yang baru yang berlaku sampai saat ini.

Sasaran pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik asal tanah adat adalah tanah-tanah dengan status hak milik adat yang belum bersertifikat, ini berarti bahwa terhadap hak-hak atas tanah tersebut belum pernah dibukukan atau dengan kata lain bahwa terhadap hak atas tanah dengan status hak milik adat dimaksud belum pernah diterbitkan sertifikat tanahnya. Sehingga perlu didaftarkan sertifikat atau bukti kepemilikan hak atas tanahnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang di dalamnya dijelaskan secara rinci mengenai pendaftaran tanah.

Dalam hal ini apabila permohonan pendaftaran hak tersebut diajukan diatas bidang tanah dengan status hak bekas milik adat maka Kepala Desa terlebih dahulu harus mengeluarkan surat keterangan milik adat yang merupakan dasar dari penerbitan sertifikat tanahnya. Dalam memberikan surat keterangan milik adat inilah Kepala Desa memegang peranan yang sangat penting, yakni kepala desa yang bersangkutan

harus terlebih dahulu menyelidiki riwayat tanah, batas-batasnya, panjang dan lebar serta luas tanah tersebut, karena kepala desalah yang paling dekat dengan tanah yang dimohon dan banyak mengetahui asal-usul tanah yang bersangkutan.

Surat keterangan milik adat adalah merupakan sumber pertama dari terbitnya suatu hak milik atas tanah. Melalui pendaftaran hak inilah status tanah yang pada mulanya milik adat berubah statusnya menjadi hak milik sebagaimana yang termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Sedangkan jenis tanah bekas milik adat dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu :

- a. Tanah bekas milik adat yang mempunyai surat tanda bukti pemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila kemudian hal itu beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan.
  - b. Tanah bekas milik adat yang tidak mempunyai tanda pemilikan atau yang kurang lengkap.
2. Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam masyarakat hukum adat, yaitu :
- a. Karena sifatnya.

Yaitu merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga masih bersifat tetap dalam keadaannya melakukan menjadi lebih menguntungkan.

b. Karena fakta yaitu kenyataan bahwa tanah :

- 1) Merupakan tempat tinggal persekutuan.
- 2) Memberikan kehidupan.
- 3) Merupakan tempat dimana warga persekutuan dikebumikan.

### 3. Sumber Hukum Tanah Indonesia.

Sumber hukum tanah Indonesia, yang lebih identik dikenal pada saat ini yaitu status tanah dan riwayat tanah. Status tanah atau riwayat tanah merupakan kronologis masalah kepemilikan dan penguasaan tanah baik pada masa lampau, masa kini , maupun masa yang akan datang. Status tanah atau riwayat tanah, pada saat ini dikenal dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk tanah bekas hak-hak barat dan hak-hak lainnya. Adapun riwayat tanah dari PBB atau surat keterangan riwayat tanah dari kelurahan setempat adalah riwayat yang menjelaskan pencatatan, dan peralihan tanah girik milik adat dan sejenisnya pada masa lampau dan saat ini.<sup>4</sup> Selanjutnya sumber-sumber Hukum Tanah di Indonesia dapat diuraikan sebagai berikut :

#### 1) Hukum tanah adat.

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat dimana sendi-sendi dari hukum tersebut berasal dari masyarakat hukum adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, dan negara yang berdasarkan persatuan bangsa dan sosialisme Indonesia. Dengan

---

<sup>4</sup> B.F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, 2004, hal. 55.

demikian menurut B.F. Sihombing, hukum tanah adat adalah hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, kemudian pula ada yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis.<sup>5</sup> Adapun tanah adat terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu :

a. Hukum tanah adat masa lampau.

Hukum tanah adat masa lampau ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman penjajahan belanda dan jepang. Serta pada zaman Indonesia merdeka tahun 1945, tanpa bukti kepemilikan secara autentik maupun tertulis. Jadi, hanya pengakuan.

Ciri-ciri tanah adat masa lampau adalah tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh seseorang dan atau sekelompok masyarakat adat yang memiliki dan menguasai serta menggarap, mengerjakan secara tetap maupun berpindah-pindah sesuai dengan daerah, suku, dan budaya hukumnya, kemudian secara turun-temurun masih berada di lokasi daerah tersebut, dan atau mempunyai tanda-tanda fisik berupa sawah, ladang, hutan, dan simbol-simbol berupa makam, patung, rumah-rumah adat, dan bahasa daerah yang ada di negara Republik Indonesia.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Ibid, hal. 67

<sup>6</sup> Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, 2010, hal. 10.



b. Hukum Tanah Adat Masa Kini.

Hukum tanah adat masa kini ialah hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman sesudah merdeka tahun 1945 sampai sekarang, dengan bukti autentik berupa girik, petuk pajak, pipil, hak agrarische eigendom, milik yasan, hak atas druwe, atau hak atas druwe desa, pesini, Grant sultan, landerijenbezitrecht, altijddurente erpacht, hak usaha atas tanah bekas partikelir, fatwa ahli waris, akta peralihan hak, dan surat segel di bawah tangan, dan bahkan ada yang memperoleh sertifikat serta surat pajak hasil bumi (Verponding Indonesia), dan hak-hak lainnya sesuai dengan daerah berlakunya hukum adat tersebut, serta masih diakui secara internal maupun eksternal.<sup>7</sup>

Selain hak-hak di atas, masih terdapat hak-hak tanah adat sesuai dengan perkara yang telah diputuskan oleh pengadilan, yaitu Hak sewa menurut hukum adat aceh, Hak Atas Tanah di Batak yaitu Hak Atas Hutan, Tanah Kesain dan Tanah Merimba, Hak Atas Tanah di Minangkabau, Hak Atas Tanah di Bengkulu, Hak Atas Tanah di Sulawesi Utara, Hak Atas Tanah di Jawa yaitu Tanah Yasan, Tanah Gogolan, Hak Gaduh Atas Tanah dan Petuk sebagai Bukti.

---

<sup>7</sup> Ibid, hal. 10

Adapun ciri-ciri Tanah Adat masa kini adalah tanah-tanah yang dimiliki seseorang atau kelompok masyarakat adat dan masyarakat di daerah pedesaan maupun di kawasan perkotaan, sesuai dengan daerah, suku dan budaya hukumnya kemudian secara turun-temurun telah berpindah tangan kepada orang lain, dan mempunyai bukti-bukti kepemilikan serta secara fisik dimiliki atau dikuasai sendiri dan atau dikuasai orang/badan hukum. Secara ringkas ciri-ciri Tanah Hukum Adat Masa Kini ialah :

- a. Ada masyarakat, Badan Hukum Pemerintah/Swasta;
- b. Masyarakat di daerah pedesaan atau perkotaan;
- c. Turun-temurun atau telah berpindah tangan atau dialihkan;
- d. Mempunyai bukti pemilikan berupa girik, verponding Indonesia, petuk, ketitir, sertifikat, fatwa waris, penetapan pengadilan, hibah, akta peralihan, surat di bawah tangan, dan lain-lain;
- e. Menguasai secara fisik, berupa masjid, kuil, gereja, candi, danau, patung, makam, sawah, ladang, hutan, rumah adat, gedung, sungai, gunung, dan lain-lain.<sup>8</sup>

Pasal VII ketentuan konversi menyebutkan Hak gogolan, pekulen atau sanggahan yang bersifat tetrap ada pada mulai berlakunya undang-undang ini menjadi Hak Milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1). Hak

---

<sup>8</sup> Ibid. hal. 14.

gogolan, pekulen atau sanggahan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada pasal 42 ayat (1) yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria.

Dengan kepputusan bersama Menteri Pertanian dan Agraria serta Menteri Dalam Negeri no. Sk 40/Ka/1964/DD 18 18/1/32 tetntang penegasan konversi hak gogolan tetap, tertanggal 14 april 1964, menyatakan bahwa hak gogolan tetap (sanggahan/pekulen) yang bersifat tetap dikonversi menjadi hak milik karenan hukum sejak tanggal 24 september 1960 dan sejak itu hak tersebut tidak lagi tunduk kepada ketentuan peraturan gogolan, tetapi kepada Undang-undang Pokok Agraria.

#### 1.5.6 Dasar hukum pendaftaran tanah.

Adapun dasar Hukum Pendaftaran tanah :

1. Undang – Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Pemerintah nomor 13 tahun 2010 tentang Tarif Atas jenis penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku di Badan Pertanahan Nasional.

4. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997.

## 1.6 METODE PENELITIAN

### 1.6.1 Pendekatan Masalah

Penelitian ini tergolong sebagai penelitian yuridis normatif dan permasalahannya dilakukan dengan pendekatan-pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach) dan studi kasus (case study). Pendekatan perundang-undangan (statute approach) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum.<sup>9</sup> Berarti penelitian ini bertolak dari peraturan perundang-undangan, dengan menekankan pada pencarian norma yang terkandung dalam ketentuan perundang-undangan, maupun peraturan lain yang relevan, mempelajari dan menguraikan norma-norma dan pasal-pasal yang terkait pada rumusan masalah yang telah ditetapkan. Pendekatan konseptual (conceptual approach) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.<sup>10</sup> Berarti pendekatan konseptual adalah suatu pendekatan yang didasarkan pada pendapat para sarjana dan pendapat dari para ahli yang berkaitan dengan permasalahan yang terkait pada rumusan masalah yang telah ditetapkan. Sedangkan untuk case study, dengan melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud M, Penelitian Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hal. 93.

<sup>10</sup> Ibid, hal. 95.

### 1.6.2 Sumber Data atau Bahan Hukum.

Untuk menunjang penulisan skripsi ini, digunakan sumber-sumber data yaitu :

#### 1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari sumber-sumber asli. Sumber asli disini diartikan sebagai sumber pertama darimana data tersebut diperoleh. Sumber data primer dalam kegiatan penelitian diperoleh secara langsung dari masyarakat baik melalui wawancara merupakan data murni. Data tersebut ada yang merupakan data murni dan ada pula yang disebut data tidak murni. Data murni adalah data yang diperoleh secara mentah dari masyarakat. Data tidak murni adalah data yang disesuaikan responden dengan jalan pikirannya.

#### 2. Data Sekunder

Di dalam penelitian hukum, khususnya Data Sekunder mencakup :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kepemilikan Hak Milik atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah nomor 13 tahun 2010 tentang Tarif Atas jenis penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku di Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997

tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997.

- b. Bahan Hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan UU, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya.
- c. Bahan Hukum Tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder; contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan sebagainya.

#### 1.6.3 Teknik Pengumpulan Data.

Untuk memperoleh data yang objektif maka penulis mengumpulkan data dengan metode sebagai berikut :

##### 1. Wawancara.

Wawancara adalah merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topic tertentu. Metode pengumpulan data ini dilakukan dengan mengajukan pertanyaan atau tanya jawab secara langsung. Tanya jawab ini diajukan ke bagian Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dan Sub Seksi Pendaftaran Hak di Kantor Pertanahan Kota Surabaya dan para subyek pendaftaran tanah. Penulis mengadakan penelitian tentang kekuatan hukum tanah bekas milik adat atau yasan ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

## 2. Dokumentasi.

Metode ini digunakan untuk melihat keadaan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya. Pada metode ini dilakukan survey mengenai data pendaftaran tanah secara sporadik asal tanah adat atau yasan yang berupa catatan, transkrip, buku agenda dan dokumen-dokumen dari objek yang diteliti.

## 3. Observasi.

Observasi adalah pengamatan secara langsung. Meliputi kegiatan pemuatan perhatian terhadap suatu objek dengan menggunakan seluruh alat indera. Penulis melakukan kegiatan observasi langsung ke lapangan dengan mengamati dan melakukan pencatatan terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah asal tanah adat atau yasan. Kegiatan ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya. Hal-hal yang diamati adalah :

- a. Berkas atau dokumen yang diserahkan pemohon kepada Kantor Pertanahan sebagai persyaratan pendaftaran hak atas tanah.
- b. Pengolahan dokumen yang dilakukan oleh pegawai Kantor Pertanahan.
- c. Penerbitan dan penyerahan sertifikat kepada pemohon.

### 1.6.4 Teknik Analisa Data.

Data yang telah terkumpul dan disajikan selanjutnya dianalisis secara kualitatif, yaitu dalam bentuk uraian yang menghubungkan antara teori dan hasil penelitian di lapangan yang berhubungan dengan pendaftaran tanah

asal tanah bekas milik adat atau yasan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya. Analisis kualitatif tersebut diperoleh dari hal-hal yang dinyatakan oleh para informan secara lisan yang berupa jawaban atau tanggapan serta pendapat, dianalisa dan diinterpretasikan sehingga menghasilkan suatu data yang deskriptif yaitu data yang melukiskan keadaan objek atau peristiwa yang dialami selama penelitian.

Analisis data dalam penelitian kualitatif berlangsung secara interaktif, dimana setiap tahapan kegiatan tidak berjalan sendiri-sendiri. Meskipun tahap penelitian dilakukan sesuai dengan kegiatan yang direncanakan, akan tetapi kegiatan penelitian tetap harus dilakukan secara berulang antara kegiatan pengumpulan data, reduksi data, penyajian data serta verifikasi atau penarikan suatu kesimpulan. Tahapan analisis data ada 4 (empat) menurut Miles dan Huberman, yaitu:

a. Pengumpulan Data.

Peneliti mencatat semua data secara objektif dan apa adanya sesuai dengan hasil wawancara di lapangan.

b. Reduksi Data.

Reduksi data adalah proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan tertulis di lapangan.

c. Penyajian Data.

Sajian data adalah sekumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan.



#### d. Pengambilan Keputusan.

Penarikan kesimpulan hanyalah sebagian dari satu kegiatan dari konfigurasi yang utuh. Kesimpulan-kesimpulan juga diverifikasi selama penelitian berlangsung. Dalam penarikan kesimpulan ini didasarkan pada reduksi data yang merupakan jawaban atas masalah yang diangkat dalam penelitian.

### 1.7 Sistematika Penulisan.

Agar skripsi ini memenuhi syarat sebagai karya tulis ilmiah serta untuk memudahkan dalam memahami isi pembahasan materi skripsi ini, maka perlu dipaparkan sebuah pertanggungjawaban sistematika. Sistematika dalam penulisan skripsi ini terbagi menjadi empat bab, pada masing-masing bab terdiri dari sub bab-sub bab.

Bab Pertama merupakan pendahuluan, yaitu berisi tentang uraian singkat dari isi tulisan ini guna memberikan gambaran kepada pembaca tentang topik apa yang akan dibahas dalam skripsi ini, yakni memberikan acuan terarah mengenai permasalahan yang akan dibahas. Dalam bab pendahuluan ini terdiri dari beberapa sub bab, yaitu latar belakang masalah dan rumusan masalah yang akan dijelaskan pada bab-bab selanjutnya, tujuan penulisan, manfaat penulisan, kajian pustaka dan kemudian untuk memenuhi prosedur dan tata cara penulisan dilakukan melalui sub bab metodologi penelitian yang dibagi lagi atas jenis penelitian, sumber data atau bahan hukum, pengumpulan data, dan teknik analisis data.

Bab Kedua merupakan jawaban dalam permasalahan yang pertama. Penulis akan membahas tentang kekuatan tanah milik adat sebelum dan sesudah didaftarkan ditinjau dari PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dalam bab ini terdiri dari tiga sub bab pertama, yaitu kewajiban pendaftaran tanah milik adat atau yasan di kantor pertanahan kota surabaya, sub bab kedua yaitu proses pendaftaran tanah secara sporadik asal tanah data atau yasan di kantor pertanahan kota surabaya yang dibagi lagi atas sub-sub bab syarat proses pendaftaran tanah asal tanah bekas milik adat atau yasan di kantor pertanahan kota surabaya, proses pendaftaran tanah pertama kali. Untuk sub bab selanjutnya yaitu tentang akibat hukum tanah bekas milik adat atau yasan yang tidak terdaftar.

Bab Ketiga akan membahas tentang permasalahan yang kedua. pembahasannya yaitu mengenai hambatan-hambatan dalam pengurusan tanah bekas milik adat atau yasan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya. Dalam bab ini terdiri dari beberapa sub bab, yaitu Faktor Internal dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya, Faktor Eksternal dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya, dan Upaya-upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

Bab Keempat merupakan bab penutup yang terdiri atas kesimpulan dan saran. Maka pada bab ini akan diuraikan tentang kesimpulan dari bab-bab sebelumnya, dan kemudian dikemukakan saran terhadap permasalahan yang ada, yang mungkin bermanfaat terhadap permasalahan tersebut.